

TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Gioacchino Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2023 del R.G.E.

promossa da

BPER BANCA S.P.A.

Codice fiscale: 01153230360

contro

Codice fiscale



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.280,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Ing. Di Gioacchino Marco, con studio in V.le Kennedy, 37 - 65123 - Pescara (PE), email marcodgc@gmail.com, PEC marco.digioacchino@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - Località Piano d'Orta, Via Tiburtina n. 5, piano 1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Bolognano, Località Piano d'Orta alla Via Tiburtina n. 5, ricadente in zona dotata di servizi e buoni collegamenti. L'appartamento risulta costituito da ingresso, cucina, tre camere di cui una con spogliatoio, due bagni, oltre ad ampio terrazzo accessibile dal vano cucina e da due camere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/04/2024.

Custode delle chiavi: Dott. Veri Marina.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - Località Piano d'Orta, Via Tiburtina n. 5, piano 1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



• [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Nell'atto di provenienza allegato alla presente relazione, l'esecutato dichiara di essere celibe.

CONFINI

L'appartamento confina con distacco dalla Via Tiburtina, vano scala, [REDACTED] salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,82 m	Primo
Terrazzo	80,00 mq	80,00 mq	0,25	20,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/2021 al 29/06/2021	[REDACTED] 1/1 proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 342, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 260,29 Piano 1
Dal 29/06/2021 al 04/04/2024	[REDACTED] per 1/1 proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 342, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 260,29 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	342	19		A2	1	6 vani	121 mq	260,29 €	Primo		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta un buono stato di conservazione e manutenzione, alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione per fusione di due piccoli appartamenti come da Cila del 30/04/2021, prot. 3691. Devono essere effettuati dei lavori di completamento relativi agli impianti e rifiniture murarie nei bagni ed a livello degli stipiti delle aperture sul terrazzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: h = m. 2,82.

Str. verticali: Struttura portante in cemento armato con tamponatura perimetrale tradizionale in laterizio.

Solai: in laterocemento.

Copertura fabbricato: Tetto con elementi strutturali in c.a. a falde inclinate con manto di copertura in tegole.

Pareti esterne ed interne: Pareti perimetrali esterne intonacate e tinteggiate. Pareti interne intonacate e tinteggiate; le pareti dei bagni presentano rivestimenti con mattonelle in ceramica.

Pavimentazione interna: mattonelle in materiale ceramico formato 30 x 30.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni dotati di vetrocamera, tapparelle in plastica; portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato laccato bianco.

Impianto elettrico, idrico: sottotraccia. L'impianto elettrico è da completare con gli elementi di finitura (tipo lampadari).

Impianto termico: da completare con inserimento di caldaia e radiatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

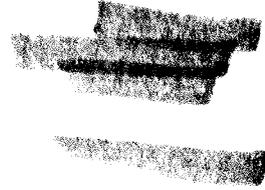
Per l'esecuzione del sopralluogo si è proceduto ad accesso forzoso.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1996 al 12/07/2007	[REDACTED] a C... (CH) proprietario per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Titoli anteriori al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/1996 al 12/07/2007	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/03/2002	4292	3312
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registro Pescara	24/07/1997	6/521		
Dal 12/07/2007 al 22/03/2021	[REDACTED] P... proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noraio D'Ambrosio Massimo	12/07/2007	102116	18350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	19/07/2007	14546	8858
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/03/2021 al 29/06/2021	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	22/03/2021	287/2021	
		Trascrizione			

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

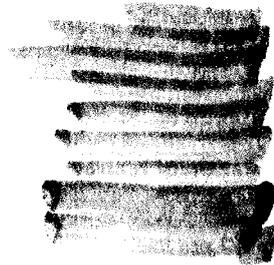


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	05/05/2021	6812	4697
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2021		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]		Notaio De Matteis Giovanni	29/06/2021	74666	39371
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	01/07/2021	10021	7024
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 19/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara - Ufficio del Territorio servizio di pubblicità, per l'immobile oggetto di pignoramento e fino al 18/07/2024 non risultano presenti formalità successive all'atto di pignoramento trascritto in data 08.06.2023. Si allega la ispezione ipotecaria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 01/07/2021
Reg. gen. 10036 - Reg. part. 1276
Quota: 1/1
Importo: € 207.000,00
A favore di BPER BANCA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 115.000,00
Rogante: De Matteis Giovanni
Data: 29/06/2021
N° repertorio: 74667/39372

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 08/06/2023
Reg. gen. 8852 - Reg. part. 6231
Quota: 1/1
A favore di BPER BANCA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta a: per la iscrizione di ipoteca volontaria €. 40,00; per la trascrizione relativa al verbale di pignoramento immobili €. 299,00.
Totale oneri di cancellazione: €. 339,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un immobile ricadente nel P.R.G. del Comune di Bolognano (PE) in zona A/2 ristrutturazione, normata dall'art. 13 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (appartamento al piano primo) è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Bolognano i seguenti titoli abilitativi relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n. 09/07 rilasciato in data 04/10/2007 per cambio di destinazione d'uso.
- DIA del 31/03/2008, prot. n. 3251 per ristrutturazione.
- CILA del 30/04/2021, prot. n. 3691 (ultima autorizzazione), presentata dal titolare [REDACTED] per lavori di fusione di n° 2 appartamenti. (In allegato la comunicazione di inizio lavori asseverata- CILA e relativo progetto).



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo del 23/04/2024 ed il progetto corredato all'ultima autorizzazione relativa alla CILA prot. 3691 del 30/04/2021.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati (lotto unico costituito da appartamento al piano primo facente parte di fabbricato sito in Bolognano, località Piano d'Orta, Via Tiburtina n. 5) è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario di riferimento per gli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha adottato un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche di quelli in esame.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (valutazioni OMI dell'Agenzia delle entrate e Borsino Immobiliare) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Sulla base di quanto sopra riportato il più probabile valore unitario di riferimento per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata nel Comune di Bolognano, località Piano d'Orta, Via Tiburtina n. 5, identificato con metodologia sintetico-comparativa, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile è stato individuato come segue: appartamento €/mq 800,00#

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - Località Piano d'Orta, Via Tiburtina n. 5, piano 1
Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Bolognano, Località Piano d'Orta alla Via Tiburtina n. 5, ricadente in zona dotata di servizi e buoni collegamenti. L'appartamento risulta costituito da ingresso, cucina, tre camere di cui una con spogliatoio, due bagni, oltre ad ampio terrazzo accessibile dal vano cucina e da due camere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 342, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bolognano (PE) - Località Piano d'Orta, Via Tiburtina n. 5, piano 1	124,00 mq	800,00 €/mq	€ 99.200,00	100,00%	€ 99.200,00
Valore di stima:					€ 99.200,00

Valore di stima: € 99.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (completamento lavori)	10,00	%

Valore finale di stima: € 89.280,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 23/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Gioacchino Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto foglio di mappa n. 2 All. A di Bolognano (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica Fg 2, part. 342, sub 19 di Bolognano (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg 2, part. 342, sub 19 di Bolognano (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico fabbricato Fg 2, part. 342 di Bolognano (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza con APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria in data successiva al pignoramento
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Ultima autorizzazione - CILA del 30.04.2021, prot. 3691
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto a corredo della CILA del 30.04.2021
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica dell'immobile

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - Località Piano d'Orta, Via Tiburtina n. 5, piano 1 - Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Bolognano, Località Piano d'Orta alla Via Tiburtina n. 5, ricadente in zona dotata di servizi e buoni collegamenti. L'appartamento risulta costituito da ingresso, cucina, tre camere di cui una con spogliatoio, due bagni, oltre ad ampio terrazzo accessibile dal vano cucina e da due camere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 342, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un immobile ricadente nel P.R.G. del Comune di Bolognano (PE) in zona A/2 ristrutturazione, normata dall'art. 13 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

Prezzo base d'asta: € 89.280,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.280,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bolognano (PE) - Località Piano d'Orta, Via Tiburtina n. 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 342, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	124,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta un buono stato di conservazione e manutenzione, alla luce dei recenti lavori di ristrutturazione per fusione di due piccoli appartamenti come da Cila del 30/04/2021, prot. 3691. Devono essere effettuati dei lavori di completamento relativi agli impianti e rifiniture murarie nei bagni ed a livello degli stipiti delle aperture sul terrazzo.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Bolognano, Località Piano d'Orta alla Via Tiburtina n. 5, ricadente in zona dotata di servizi e buoni collegamenti. L'appartamento risulta costituito da ingresso, cucina, tre camere di cui una con spogliatoio, due bagni, oltre ad ampio terrazzo accessibile dal vano cucina e da due camere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 01/07/2021
Reg. gen. 10036 - Reg. part. 1276
Quota: 1/1
Importo: € 207.000,00
A favore di BPER BANCA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: De Matteis Giovanni
Data: 29/06/2021
N° repertorio: 74667/39372

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 08/06/2023
Reg. gen. 8852 - Reg. part. 6231
Quota: 1/1
A favore di BPER BANCA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

